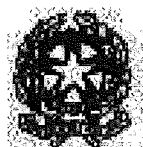


Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
Via Santa Lucia, 11
Picerno (Pz) - 85055
0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it



TRIBUNALE FALLIMENTARE DI POTENZA

PROCEDIMENTO N. 1 / 2004

GIUDICE DELEGATO: Dott. Sabino Digregorio

COMMISSARIO LIQUIDATORE: Avv. Anna Catale

ESPERTO ESTIMATORE C.T.U: Ph. D Arch. Cristoforo Pacella

PERIZIA DI STIMA

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella

Picerno (Pz), 14.06.2017

Il sottoscritto, arch. Cristoforo Pacella, con studio professionale in Picerno (Pz) alla via Santa Lucia n. 11, iscritto all'ordine degli architetti di Potenza con n. 958, nonché iscritto all'albo dei consulenti del Tribunale di Potenza, veniva nominato per il suddetto procedimento – n. 1/04 c.p. - CTU Esperto Stimatore, dall'ill.mo Giudice Dott. Sabino Digregorio, il quale assegnava i quesiti:

Quesito n.1. *Identificare gli immobili in oggetto con i precisi ed attuali dati: catastali ed i confini (in numero pari a almeno a tre), e verificare la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), in particolare con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;*

Quesito n.2. *Descrivere sommariamente gli immobili in oggetto, previo accesso e rilievo metrico indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali; Allegare la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché allegare gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);*

Quesito n.3. *Verificare lo stato di possesso degli immobili e indicare se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc...) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;*

Quesito n.4. *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere*

artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D.Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D.Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici, ecc...) ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); verificare l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati; altresì verificare se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

Quesito n.5. *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Quesito n.6. *Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n.380. Nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descrivere in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verificare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi del valore di stima;*

Quesito n.7. *Determinare il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili simili, ecc..) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc..) Formare lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;*

Quesito n.8. *Predisporre per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc..) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenze, ecc..).*

Quindi preso atto:

- a) dello stato dei luoghi,
- b) della materia del contendere,
- c) dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice,

lo scrivente rassegna la seguente relazione di perizia.

Quesito n.1. *Identificare gli immobili in oggetto con i precisi ed attuali dati: catastali ed i confini (in numero pari a almeno a tre), e verificare la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc..), in particolare con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza.*

Al fine di poter rispondere al "Quesito n. 1", lo scrivente ha proceduto ad effettuare alcune operazioni prodromiche consistenti in:

- Sopralluogo presso i singoli cespiti per la rilevazione dei confini;
- Estrazione delle visure catastali attuali (per soggetto) **(ALLEGATO 1.2)** e storiche **(ALLEGATO 1.1)** presso gli Uffici dell'Agazia del Territorio;
- Estrazione delle planimetrie catastali e degli estratti di mappa **(ALLEGATO 1.3)** presso gli Uffici dell'Agazia del Territorio.

Dalle indagini effettuate è stato possibile identificare catastalmente gli immobili in oggetto che si riportano di seguito:

Cespite n. 1 - Locale commerciale alla Via Pretoria, n. 139/141

Il locale commerciale alla via Pretoria n. 139/141 - a seguito di fusione con cambio di destinazione d'uso (n. 87930.1/2014) del 22.12.2014 - risulta essere allibrato al:

Foglio 105, particella 1787, sub 34, Via Pretoria n. 139/141, piano S1/T; di categoria C/1 classe 12, consistenza di 207 mq, rendita di € 6.104,37.

In seguito all'aggiornamento planimetrico del 12.07.2016 (n. 20396.1/2016) il cespite in oggetto è così identificato catastalmente:

Foglio 105, particella 1787, sub 34, Via Pretoria n. 139/141, piano S1/T; di categoria C/1 classe 12, consistenza di 207 mq, Superficie catastale paria 265 mq, rendita di € 6.104,37.

La particella 1787, sub 34 è stata originata dalla soppressione dei subalterni 3, 4 e 7 allibrati al Foglio 105, particella 1787.

Catastalmente i beni sopra descritti risultano essere intestati ad:

- ~~Arca s.p.a. - Via Pretoria n. 139/141, proprietario per 1/2;~~
- ~~Arca s.p.a. - Via Pretoria n. 139/141, proprietario per 1/2.~~

Ad oggi sono ancora presenti in catasto i locali ubicati in Via Picernesi, n. 1 e n. 5 identificati in catasto rispettivamente al:

- Foglio 105, particella 1787 sub 5, categoria C/2, classe 8, consistenza di mq. 17 e rendita di € 77,26.
- Foglio 105, particella 1787 sub 6, categoria C/2, classe 4, consistenza di mq. 39, superficie catastale pari a 101 mq e rendita di € 94,67.

Anche tali beni risultano essere intestati ad:

- ~~Arca Maria Antonietta nata a Potenza n. 37/1252, 1/1/1916, intestata per 1/2~~
- ~~Arca Michele nato a Potenza n. 37/1252, 1/1/1916, intestata per 1/2~~

Dalle verifiche catastali e dal sopralluogo effettuato, il locale di via Pretoria n. 139/141 può dirsi composto non solo dalla fusione dei subalterni nn. 3, 4, e 7 ma anche da quella dei subalterni nn. 5 e 6 che, seppur ancora individuati catastalmente, non sono più censibili come immobili, in quanto anch'essi concorrono alla definizione della particella n. 1787 sub. 34.

Dimostrazione di quanto asserito è data dalla planimetria reperita all'Ufficio Ricostruzione del Comune di Potenza, riportata in allegato alla presente relazione dalla quale si evince la fusione dei subalterni a seguito di progetto di riparazione dell'intero stabile.

Pertanto, occorre necessariamente rettificare tale situazione dal punto di vista catastale al fine di poter determinare, preliminarmente alla vendita, la rendita effettiva.

Il locale commerciale di sviluppa su due livelli, Piano Terra e Piano sotto strada, ai quali si accede da un unico ingresso su via Pretoria n. 141. I livelli risultano collegati verticalmente da una scala interna. Al Piano sotto strada è ubicato anche un bagno a servizio dell'immobile.

Il locale commerciale descritto fa parte di un edificio storico di via Pretoria. L'accesso confina a sud con via Pretoria, a est con Via dei Picernesi e a Nord e a Ovest con altre unità immobiliari dell'edificio stesso di cui fa parte.

Cespite n. 2 - Locale alla Via dei Picernesi, n. 9

Il locale ubicato alla via dei Picernesi n. 9 risulta essere allibrato al:

Foglio 105, particella 1787 sub 8, categoria C/2, classe 5, consistenza di mq. 66, superficie catastale pari a 93 mq e rendita di € 187,47.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- ~~██████████~~ con proprietà per 1000/1000.

Secondo quanto riportato dalla relazione notarile del Notaio Clara Vittoria, il cespite in oggetto è stato trasferito ai Sig.ri ~~Arona Michela~~ e ~~Marta Antonia~~ in virtù di atto di compravendita per notar Antonio Polosa del 3 luglio 1987, registrato a Potenza il 20 luglio 1987 al n. 34/2V e ivi trascritto l'11 settembre 1987 ai nn. 11631/10215.

E' necessario procedere alla voltura del citato atto di compravendita, ad oggi ancora non avvenuto.

L'immobile è costituito da due locali al piano interrato collegati da un arco in muratura e vi si accede da una scala in pietra.

Il locale commerciale descritto fa parte di un complesso edilizio storico di via Pretoria. L'accesso confina ad est con Via dei Picernesi, a sud con altra unità immobiliare così come a nord e ad ovest.

Cespite n. 3 - Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21

Il locale ubicato alla via dei Picernesi n. 21 risulta essere allibrato al:

Foglio 105, particella 314 sub 2, categoria A/5, classe 8, consistenza di n. 1 vano, superficie catastale pari a 37 mq e rendita di € 54,23.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- ~~Arona Antonia~~ nata ~~██████████~~ Potenza il 09/05/1950, proprietaria per ½;
- ~~Arona Michela~~ nata ~~██████████~~ Potenza il 09/05/1950, proprietaria per ½.

Ad oggi l'immobile è accatastato come abitazione ma utilizzato come deposito. **E' necessario procedere alla variazione catastale per adeguarlo alla effettiva destinazione d'uso; variazione ad oggi ancora non avvenuta.**

L'immobile è costituito da un unico locale ubicato al piano primo di un complesso edilizio storico a cui si accede per mezzo di una piccola scala in pietra. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta precario.

Il locale in oggetto è ubicato al Vico dei Picernesi al civico n. 21, posto ad angolo con Via XX Settembre. L'immobile in questione confina a sud con un'altra unità immobiliare, ad est con Vico Picernesi, a nord con Via XX Settembre e ad ovest con un'altra Unità Immobiliare.

Cespite n. 4 - Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3

Il locale ubicato a largo Achille Rosica n.3, risulta essere allibrato al:

Foglio 105, particella 50 sub 1, categoria A/5, classe 6, consistenza di n. 1,5 vani e rendita di € 59,65.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- ~~Anna Maria Antonelli nata a Picerno il 07/03/1914, proprietaria per 1/6;~~
- ~~Anna Maria Antonelli nata a Picerno il 07/03/1914, proprietaria per 1/6.~~

Ad oggi l'immobile è accatastato come abitazione ma utilizzato come deposito. **E' necessario procedere alla variazione catastale per adeguarlo alla effettiva destinazione d'uso; variazione ad oggi ancora non avvenuta. Peraltro, al fine di determinare l'effettiva rendita è necessario accatastare nuovamente l'immobile che ad oggi non è censito in catasto secondo l'attuale conformazione planimetrica.** L'indicazione catastale è quella legata al primo accatastamento degli anni '30. La realizzazione di via IV Novembre, alle spalle dell'accesso, ha determinato una riduzione del numero di vani.

Il locale in oggetto è ubicato in Largo Achille Rosica al civico n. 3. E' posto ad angolo con la traversa di accesso alla via IV Novembre, non distante dalla Via Pretoria.

L'immobile in questione confina a Sud-Ovest con un'altra Unità Immobiliare, a Nord-Est con un'altra Unità Immobiliare, a Nord-Ovest con Via IV Novembre, a Sud-Est con Largo Achille Rosica.

Cespite n. 5 - Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10

Il locale ubicato alla via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10 risulta essere allibrato al:

- Foglio 105, particella 1858 sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza di 101 mq, superficie catastale pari a 110 mq e rendita di € 286,89;
- Foglio 105, particella 1858 sub 21, categoria C/2, classe 2, consistenza di 51 mq e rendita pari a 89,55 €.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- ~~Anna Maria Antonelli nata a Picerno il 07/03/1914, proprietaria per 1/6;~~
- ~~Anna Maria Antonelli nata a Picerno il 07/03/1914, proprietaria per 1/6.~~

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
Via Santa Lucia, 11
Picerno (Pz) - 85055
0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

Ad oggi l'immobile è utilizzato interamente come deposito e risulta essere un'unica unità immobiliare, così come si evince dalla planimetria catastale. **E' necessario procedere alla fusione delle due particelle al fine di determinarne l'effettiva rendita e al fine di adeguare le particelle allo stato di fatto. Si sottolinea inoltre, come si dirà in modo dettagliato nella risposta al quesito specifico, che la fusione delle due particelle deve essere accompagnata ad una revisione planimetrica per diversa distribuzione interna.**

Il locale magazzino è ubicato alla via Plebiscito, n. 19. L'accesso principale è garantito da una rampa di scale che porta al piano interrato di un comparto immobiliare più ampio. L'accesso secondario è ubicato alla Via Esterna San Giovanni, n. 10. L'immobile in questione confina a Sud con Via Plebiscito, ad Est con un'altra Unità Immobiliare, a Nord con Via Esterna San Giovanni e ad Ovest con un'altra Unità Immobiliare.

Cespite n. 6 - Abitazione alla Contrada Verderuolo

L'abitazione ubicata alla Contrada Verderuolo (Via Enna) risulta essere allibrato al:

- Foglio 19, particella 1189, categoria A/3, classe 5, consistenza pari a 5 vani e superficie Catastale uguale a 132 mq comprese aree scoperte (12 mq con esclusione), rendita di € 284,05.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- ~~Assunta Maria Annunziata Potenza n. 09/05/1950~~, proprietaria per 250/1000;
- ~~Avona Michele nato a Potenza il 05/02/1951~~, proprietario per 500/1000;
- ~~D. Paolo Angelo nato a Pietragalla il 05/11/1916~~ con usufrutto parziale e proprietà per 500/1000.

L'immobile è pervenuto nella proprietà dei Germani ~~Avona Michele e Mandantonio~~ in virtù della successione di ~~D. Paolo Angelo~~ apertasi il 15 aprile 1992, Ufficio del Registro di Potenza del 15 ottobre 1992 den. 1212 vol. 156 non trascritta con conseguente consolidamento di usufrutto, Ufficio del Registro di Potenza del 18 dicembre 1992, volume 71 den. 97 del 15 ottobre 1992. E' necessario procedere alla correzione catastale.

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica a cui è annessa una cantina non riportata in mappa. **Anche per questo è necessario procedere all'accatastamento del cespite onde poterne individuare la rendita.**

I due immobili sono parte di una zona residenziale con la presenza di edifici isolati tutti prospicienti Via Enna. Dal rilievo effettuato è stato possibile apprezzare una modifica dei confini dovuti probabilmente ad uno sconfinamento della proprietà facente capo alla particella 1962. Per sciogliere tale dubbio è necessario procedere con una verifica dei confini attuali rispetto a quelli catastali con idonea strumentazione.

Si sottolinea inoltre, come si dirà in modo dettagliato nella risposta al quesito specifico, che si dovrà procedere ad una revisione planimetrica per diversa distribuzione interna dell'immobile destinato ad abitazione.

Cespite n. 7 – Terreno alla Contrada Verderuolo

Il terreno ubicato alla Contrada Verderuolo risulta essere allibrato al Catasto Terreni:

- Foglio 19, particella 1188, qualità vigneto, classe 3, superficie pari a 3184 mq, reddito domenicale di 11,51 € e reddito agrario pari a 9,04.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- ~~Stessa Maria Antonia nata a Potenza il 09/05/1950~~, proprietaria per ½;
- ~~A. Michele nato a Potenza il 05/02/1924~~, proprietario per ½.

Il terreno confina con il vallone, con Via Enna e con le particelle nn. 299, 1136 e 1959.

Cespite n. 8 – Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14

L'abitazione ubicata al Vico Giuseppe Scalea, n. 14 risulta essere allibrata al:

- Foglio 105, particella 1052 sub 16, categoria A/2, classe 8, consistenza pari a 7,5 vani e una superficie catastale al lordo delle aree scoperte di 166 mq (157 mq al netto delle aree scoperte) e rendita di € 890,89.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- ~~Stessa Maria Antonia nata a Potenza il 09/05/1950~~, proprietaria per ½;
- ~~A. Michele nato a Potenza il 05/02/1924~~, proprietario per ½.

Si sottolinea, come si dirà in modo dettagliato nella risposta al quesito specifico, che **si dovrà procedere ad una revisione planimetrica per diversa distribuzione interna dell'immobile destinato ad abitazione dovuta ad alcune variazioni della disposizione degli spazi interni**. L'immobile in questione confina a Sud con Via del Popolo, ad Est con

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
Via Santa Lucia, 11
Picerno (Pz) - 85055
0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

un'altra Unità Immobiliare, a Nord con Via F.lli De Rosa e ad Ovest con un'altra Unità Immobiliare.

Cespite n. 9 - Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12

L'abitazione ubicata al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12 risulta essere allibrata al:

- Foglio 105, particella 1076 sub 4 (Graffato 1077 sub 6), categoria A/3, classe 6, consistenza pari a 5,5 vani e una superficie catastale pari a 156 mq e rendita di € 369,27.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- ~~Area Immobiliare Data n. 05/02/1959~~, proprietaria per ½;
- ~~Area Immobiliare Data n. 05/02/1959~~, proprietario per ½.

La ristrutturazione di parte dell'immobile pone in evidenza alcune variazioni nella disposizione degli ambienti rispetto alle planimetrie catastali. L'immobile è costituito da due unità abitative di cui solo una è stata ristrutturata. **E' necessario anche in questo caso procedere ad una revisione planimetrica per diversa distribuzione interna.**

L'immobile in questione confina a Sud con Via del Popolo, ad Est con un'altra Unità Immobiliare, a nord con Via F.lli Assisi e ad Ovest con un'altra Unità Immobiliare.

Cespite n. 10 - Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42

L'abitazione ubicata alla Via IV Novembre, n. 42 risulta essere allibrata al:

- Foglio 105, particella 1702 sub 32, categoria A/2, classe 6, consistenza pari a 7,5 vani e una superficie catastale pari a 160 mq (158 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 639,12.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- ~~Area Immobiliare Data n. 09/01/1950~~, proprietaria per 1000/1000.

Il rilievo eseguito presso l'immobile in oggetto ha messo in evidenza alcune variazioni nella disposizione degli ambienti rispetto alle planimetrie catastali di riferimento. **E' necessario anche in questo caso procedere ad una revisione planimetrica per diversa distribuzione interna.** L'immobile in questione confina a Nord-Ovest con Via Mazzini, a Sud-Est con Via IV Novembre, a Est e ad Ovest con altre Unità Immobiliari.

Cespite n. 11 - Abitazione alla Via Scale Rossano, n. 8 e abitazione al Corso Umberto I, n. 1

Le abitazioni ubicate alla Via Scale Rossano n. 8 e al Corso Umberto I, n. 1 risultano essere allibrate rispettivamente al:

- Foglio 105, particella 1849 sub 5, categoria A/3, classe 7, consistenza pari a 4,5 vani e una superficie catastale pari a 88 mq (87 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 360,23;
- Foglio 105, particella 1849 sub 9, categoria A/4, classe 6, consistenza pari a 3,5 vani e una superficie catastale pari a 72 mq (71 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 207,87;

Catastalmente i beni sopra descritti risultano essere intestati a:

- ~~AVENA MARIA ROSA~~ ~~Particella n. 1849/5/7/12/8~~, proprietaria per ½;
- ~~AVENA MARIA ROSA~~ ~~Particella n. 1849/9/6/14/1~~, proprietario per ½;
- ~~BORELLI ANGELA~~ ~~Particella n. 1849/5/7/12/8~~ con usufrutto per 1/3.

A seguito delle riparazioni intervenute post sisma '80 i due subalterni sono stati resi unica unità. **Pertanto, al fine di definire la corretta rendita e l'attuale consistenza, necessita un aggiornamento catastale.**

Anche se non compreso tra i cespiti facenti parte del concordato preventivo, è stato rilevato un deposito ubicato di fronte al cespite oggetto di stima utilizzato dalla famiglia Avena.

L'immobile in questione confina a Nord con un'altra Unità Immobiliare, a Sud con Corso Umberto I, a Est con un'altra Unità Immobiliare, a Ovest con Scale Rossano.

Quesito n.2. *Descrivere sommariamente gli immobili in oggetto, previo accesso e rilievo metrico indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali; Allegare la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché allegare gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc..).*

Cespite n. 1 – Locale commerciale alla Via Pretoria, n. 139/141

L'immobile in oggetto è ubicato alla via Pretoria ai numeri 139-141 ed è attualmente utilizzato come negozio di abbigliamento. I locali di cui è costituito formano parte integrante di un comparto abitativo più ampio che si sviluppa, oltre che su via Pretoria, sull'adiacente vico dei Picernesi ai n. 1, 5, 7.

La disposizione planimetrica si articola su due livelli ossia Piano Terra e Piano Sotto strada - collegati da una scala interna - ai quali si accede da via Pretoria, n. 139.

Ad oggi il Piano Terra che affaccia su via Pretoria è adibito a vendita mentre il Piano Seminterrato è utilizzato quale deposito dei capi di abbigliamento. Sempre al Piano Seminterrato è presente un bagno ed un locale tecnico a servizio degli impianti tecnologici.

La struttura è costituita da muratura in pietrame ed il cespite si presenta in ottimo stato di conservazione generale. Presenta lavori in cartongesso, ottime rifiniture e pavimentazione di buona qualità.

L'attuale conformazione planimetrica è derivata dalle opere di riparazione eseguiti dopo il terremoto del 1980 a seguito delle quali sono state fuse in un unico immobile i diversi subalterni sino ad allora indipendenti. Data l'esposizione a Sud, le vetrine al piano terra garantiscono un'ottima luminosità.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici: riscaldamento, aria condizionata ed impianto elettrico, tutti realizzati recentemente.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
Via Pretoria, 139/141 - Piano Seminterrato	120 mq	167 mq	3,40 m
Via Pretoria, 139/141 - Piano Terra	145 mq	173,93 mq	2,70 m
	265 mq	340,93 mq	

Tabella n.1 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Precisazioni

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Tabella n. 2 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Tabella n. 3 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	

Posti auto scoperti	20%	
---------------------	-----	--

Tabella n. 4 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) **(ALLEGATO 2.1)** e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 2.2)**.

Cespite n. 2 - Locale alla Via dei Picernesi, n. 9

Il locale in oggetto è ubicato al vico dei Picernesi n. 9 ed è a ridosso dell'attività commerciale di via Pretoria ai n. 139- 141 descritta quale cespite n. 1. Utilizzato ad oggi quale deposito prevalentemente di articoli per la casa appartenenti ai germani ~~XXXXXXXXXX~~.

Il cespite è costituito da due ambienti ubicati al piano interrato ai quali si accede tramite una scala in pietra dalla struttura precaria.

Tali ambienti si presentano in pessimo stato di conservazione. Le strutture portanti sono in pietra e il solaio è costituito da elementi lignei. Il rilievo visivo ha fatto emergere la presenza di alcuni puntelli a supporto del solaio di copertura dell'immobile in questione che anch'esso è in condizione di manutenzione mediocre. Ciò lascia presupporre la necessità di dover eseguire con una certa urgenza lavori di consolidamento al fine di poter rendere agibile il cespite. Inoltre, la presenza del solaio di calpestio contro terra, rende l'ambiente completamente insalubre. Anche per porre rimedio a tale situazione si deve intervenire con opere di eliminazione dell'umidità.

Gli impianti tecnologici sono completamente inesistenti ad eccezione di quello elettrico. I serramenti sono in ferro semi arrugginito e l'esposizione ad Est e la ridotta sezione stradale di via dei Picernesi rende la luminosità molto scarsa.

Dal rilievo fatto non risultano modifiche della distribuzione planimetrica interna, ad eccezione di un muro in mattoni realizzato al fine di dividere i due ambienti descritti e originariamente collegati con un arco in pietra.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
 Via Santa Lucia, 11
 Picerno (Pz) - 85055
 0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
Via dei Picernesi, 9	80 mq	91,42 mq	4,10 m

Tabella n.5 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Tabella n. 6 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Tabella n. 7 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella n. 8 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) **(ALLEGATO 2.1)** e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 2.2)**.

Cespite n. 3 – Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21

L'immobile è costituito da un singolo locale ubicato al piano rialzato del comparto di appartenenza e vi si accede dal Vico Picernesi, n. 21 tramite una scala in pietra.

L'ambiente interno si presenta in pessimo stato di conservazione.

Le strutture portanti sono in pietra ed esternamente presentano delle rilevanti crepe trasversali. Il solaio in ferro e laterizio è fatiscente.

Gli impianti tecnologici sono assenti fatta eccezione per quello elettrico. La pavimentazione è in battuto di cemento, le finiture sono inesistenti e i telai di porte e finestre, in ferro e legno, sono rovinati. L'immobile è esposto ad Est e l'unica finestra presente non riesce ad illuminare sufficientemente l'ambiente interno.

Dal rilievo visivo si evince che, ad oggi, il cespite in oggetto – accatastato quale abitazione – è utilizzato come deposito per oggettistica per la casa.

Le condizioni statiche e manutentive non ne consentono l'agibilità. L'immobile necessita di gravosi interventi di ristrutturazione onde poter addivenire all'agibilità dello stesso.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
Via dei Picernesi, 21	42,28 mq	52,28 mq	2,70 m

Tabella n.9 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni

Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Tabella n. 10 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni		
per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Tabella n. 11 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella n. 12 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) **(ALLEGATO 2.1)** e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 2.2)**.

Cespite n. 4 - Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3

Il locale in oggetto si trova in Largo Achille Rosica al civico n. 3. E' posto ad angolo con la traversa di accesso alla via IV Novembre, non distante dalla Via Pretoria. Ad oggi l'immobile è accatastato come abitazione ma utilizzato come deposito; è costituito da un solo locale ubicato al piano terra del comparto immobiliare di appartenenza, sito il Largo Achille Rosica al numero civico 3. Le strutture portanti sono in pietra e il solaio è latero cementizio; l'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico.

Il cespite è esposto a Sud in corrispondenza dell'ingresso principale su Largo Achille Rosica ed è dotato di un'unica piccola apertura in legno sul fondo. Lo stato di manutenzione è sufficiente e sono presenti alcuni episodi di umidità agli angoli delle pareti.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
Largo Achille Rosica, 3	18,80 mq	25,64 mq	3,05 m

Tabella n.13 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolato fino alla sporgenza pari a 50 cm
Muri perimetrali in comune	50%	Calcolato fino alla sporgenza pari a 50 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Tabella n. 14 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Tabella n. 15 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella n. 16 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) (**ALLEGATO 2.1**) e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi (**ALLEGATO 2.2**).

Cespite n. 5 – Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione e manutentivo, la luminosità degli ambienti è pessima nei locali ai quali si accede dalla scala del comparto di via Plebiscito n. 19, mentre va migliorando nel locale che affaccia con un unico ingresso su via Esterna San Giovanni n.10.

Le murature portanti sono in pietrame per quanto riguarda il locale con ingresso da Via Plebiscito. La struttura è a telaio in cemento armato per quanto riguarda il locale il cui accesso è garantito – oltre che dal passaggio interno – da via Esterna San Giovanni, n. 10. Lo stato manutentivo complessivo è mediocre sia per ciò che riguarda gli elementi strutturali (murature e solai) che per quel che riguarda gli impianti idrico- fognario ed elettrico e gli infissi esterni. E' stata rilevata, rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali, una diversa distribuzione interna dovuta ad alcuni interventi probabilmente successivi al sisma del 1980 delle cui autorizzazioni, all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza, non risulta traccia.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
Via Plebiscito, n. 19 e via Esterna San Giovanni, n. 10	173 mq	208 mq	3,00 m

Tabella n.17 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni

Superfici di ornamento		
Superfici di ornamento (da considerare)		
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Tabella n. 18 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

Tabella n. 19 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella n. 20 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) **(ALLEGATO 2.1)** e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 2.2)**.

Cespite n. 6 - Abitazione alla Contrada Verderuolo

L'immobile in oggetto è ubicato in C/da Verderuolo superiore, alla via Enna, zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale della città di Potenza tra via Messina e l'asse di collegamento tra Potenza e Ruoti.

Il cespite è composto di due piani più i locali di sgombero nel sottotetto: il piano terra è parzialmente interrato solo nel lato posteriore, il primo piano e il sottotetto sono completamente fuori terra. La struttura portante è in cemento armato con tramezzature in laterizio e i solai sono il latero- cemento; la copertura è a doppia falda, impermeabilizzata e ricoperta di tegole. Il piano terra presenta un unico ambiente con annesso i servizi igienici e

comunica con il primo piano tramite una scala in cemento armato. Il piano primo è caratterizzato dalla presenza di quattro camere più un bagno e la botola di accesso al locale sottotetto.

L'immobile è esposto a Sud e la distribuzione degli ambienti interni è razionale come la quantità di luce che penetra. Sono presenti, anche se datati, gli impianti elettrico ed idrico-fognante.

La proprietà è recintata sul lato a monte, mentre dei muretti di contenimento in pietrame squadrato delimitano la stradina di accesso in terra battuta; l'immobile è dotato di un porticato pavimentato al piano terra e di una terrazza anch'essa pavimentata poggiante sul muro di contenimento, quest'ultima con affaccio panoramico sulla restante proprietà. Vi è una buona presenza di verde sia nell'area immediatamente prospiciente l'abitazione che nel resto della proprietà.

Sul prospetto laterale sinistro sorge un piccolo locale adibito a cantina con struttura in muratura, ad oggi non accatastato.

Il corpo di fabbrica principale si trova in uno stato di deperimento generale dovuto all'abbandono. Si evidenziano significative lesioni strutturali che, per la loro conformazione fanno pensare ad un cedimento in fondazione. Tali lesioni interessano i solai e il pilastro esterno che, a prima vista, sembra aver subito anche una leggera inclinazione.

Identico stato di fatiscenza si è riscontrato per il locale cantina/deposito.

Anche per questi cespiti, al fine di rendere abitabili gli ambienti, è necessaria una importante azione di recupero edilizio sia dal punto di vista del consolidamento strutturale che architettonico. Anche la parte esterna di pertinenza all'edificio ha necessità di essere recuperata: ne è testimonianza la pavimentazione dissestata del porticato della villa.

Il rilievo ha dato modo di riscontrare anche una incoerenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto in merito ai confini. Come già affermato deve essere verificato un eventuale sconfinamento da parte delle proprietà limitrofe.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
C/da Verderuolo -	120,34 mq	130,49 mq	3,10 m

Abitazione			
C/da Verderuolo - Cantina	22,59 mq	4,50 mq	3,00 m
	142,93 mq	134,99 mq	

Tabella n.21 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolato fino all'altezza minima di 2,40 mt
Muri perimetrali in comune	50%	Calcolato fino all'altezza minima di 2,40 mt
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Superfici non abitabili (taverna)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Tabella n. 22 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Superfici e Patis		
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Tabella n. 23 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superfici vani accessori		
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella n. 24 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) **(ALLEGATO 2.1)** e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 2.2)**.

Cespite n. 7 – Terreno alla Contrada Verderuolo

Il terreno ubicato alla Contrada Verderuolo confina con il vallone, con Via Enna e con le particelle nn. 299, 1136 e 1959.

Sul terreno in oggetto è ubicato il cespite n. 6 sopra descritto. Per tutti i dati circa la destinazione d'uso del terreno e i relativi parametri ed indici si rinvia al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione (**ALLEGATO 6.2**).

Il terreno è pari a 3.184 mq.

Cespite n. 8 – Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14

L'immobile è sito nel vicioletto G. Scalea al n. 10, al quale si accede da un portone attraverso un ampio androne. Il fabbricato è dotato di scale ed ascensore attraverso i quali, si arriva all'ottavo e ultimo piano dello stabile dove è presente l'appartamento in oggetto.

La struttura è in cemento armato e la sua costruzione risale agli inizi degli anni '60.

L'appartamento risulta in buono stato conservativo ed è ben rifinito; tuttavia presenta chiazze di umidità, dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche; l'esposizione a Sud e le ampie finestre e balconi ne garantiscono luminosità e areazione oltre che panoramicità a 360 gradi.

La distribuzione degli ambienti risulta piuttosto funzionale: sono presenti ampie camere da letto dotate di balconi ed una zona giorno composta da un grande salone e una cucina con doppio servizio igienico.

La pavimentazione è in parquet in ogni stanza della casa e si presenta in ottimo stato; gli ambienti atti ai servizi presentano invece pavimento in ceramica. Le pareti sono tinteggiate o presentano finiture in carta da parati; i serramenti sono in buono stato, le finestre sono di legno con doppio infisso.

Gli impianti tecnologici necessari sono tutti presenti: impianto di riscaldamento autonomo, idrico- sanitario ed elettrico. La posizione topografica, l'altezza di piano e l'esposizione ne aumentano il pregio e l'appetibilità commerciale.

La scarsa manutenzione ordinaria dell'intero stabile ha causato infiltrazioni d'acqua meteorica dal tetto con la formazione di muffe e in facciata ha causato il distacco di intonaco dall'intradosso dei balconi. Sono in previsione lavori di manutenzione ordinaria che, ad oggi, non è ancora possibile quantificare.

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
 Via Santa Lucia, 11
 Picerno (Pz) - 85055
 0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
Via G. Scalea, 14	155,77 mq	179,16 mq	3,00 m

Tabella n.25 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Immobili con superfici coperte		
Planimetrica		
Vani perimetrali in cantina	50%	
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande		
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Tabella n. 26 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attività (piazze)		
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Tabella n. 27 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Solai e Locali accessori (non collegati ai vani principali)		
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella n. 28 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) **(ALLEGATO 2.1)** e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 2.2)**.

Cespite n. 9 - Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12

L'immobile è sito nel vicolo F.lli Assisi al n. 12, al quale si accede da un portoncino privato al piano terra, che si compone di un 1,5 vani ed è utilizzato come deposito. Sul fondo vi è una rampa di scale rivestita in marmo che porta al piano primo dove sono disposti gli ambienti principali. L'esposizione è a Sud-Ovest e l'ubicazione in uno dei vicoli tipici del centro storico di Potenza, fa risalire agli anni '40 l'epoca di costruzione; la planimetria catastale del 1987 ne attesta l'ultima ristrutturazione.

Tale ristrutturazione avvenuta utilizzando i fondi della L. n. 219/81 ha interessato solo una parte dell'immobile in oggetto **(ALLEGATO 2.1)**, con il risanamento delle murature portanti e dei solai, la sostituzione degli infissi, una redistribuzione degli ambienti interni, tinteggiatura e sostituzione dei pavimenti. Gli impianti presenti sono quello elettrico, idrico- sanitario e gas. La parte non ristrutturata versa in pessimo stato di conservazione. Non essendo possibile frazionare il cespite, al fine di poter rendere agibile e fruibile l'intera abitazione, è necessario provvedere ad una importante opera di recupero.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
Via F.lli Assisi, n. 12 Piano Primo / Ala ristrutturata	70,00 mq	90,80 mq	2,90 m
Via F.lli Assisi, n. 12 Piano Primo / Ala non ristrutturata	40,13 mq	50,65 mq	3,15 m
Via F.lli Assisi, n. 12 Piano terra	26,74 mq	41 mq	2,85 m
	136,87 mq	178,28 mq	

Tabella n.29 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile		
Vani principali		
Vani per metadati condominiali		
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Tabella n. 30 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Tabella n. 31 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella n. 32 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) **(ALLEGATO 2.1)** e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 2.2)**.

Cespite n. 10 – Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42

L'immobile è sito in Via IV Novembre n. 42 al piano quinto di un edificio condominiale che presenta un ingresso dotato di ampio androne, un vano scala con ascensore e una portineria.

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
 Via Santa Lucia, 11
 Picerno (Pz) - 85055
 0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale alla fine degli anni '60; tutti gli ambienti sopra descritti presentano delle buone rifiniture e, in generale, l'intero stabile versa in buono stato di conservazione.

All'appartamento si accede attraverso scale o ascensore condominiale: l'interno risulta ben rifinito, l'ampia finestratura e l'altezza del piano (quinto) ne garantiscono un'ottima luminosità ed areazione. Gli affacci dell'abitazione sono panoramici (su Via Mazzini e Viale dell'Unicef) e l'esposizione è a Nord-Est.

La struttura portante in cemento armato e le tramezzature in laterizio sono in buono stato conservativo. Gli impianti tecnologici, elettrico, idrico- sanitario e di riscaldamento sono tutti presenti. L'impianto di riscaldamento, prima centralizzato, è stato reso autonomo, dopo lavori di adeguamento, effettuati nel luglio 2016, con sostituzione della caldaia e apposizione di nuove tubazioni che corrono lungo le pareti a vista. La pavimentazione è in ottimo stato conservativo, l'intera superficie dell'appartamento presenta parquet, ad eccezione dei locali adibiti a servizi dove è stata utilizzata la ceramica. E' presente una soffitta ad uso esclusivo. Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
Via IV Novembre, 42	151,63 mq	163,98 mq	2,95 m

Tabella n.33 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile interna calpestabile	75%	
Superficie commerciale		
Superficie commerciale in coperture		
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40

Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Tabella n. 34 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni		
per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Tabella n. 35 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella n. 36 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) **(ALLEGATO 2.1)** e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 2.2)**.

Cespite n. 11 - Abitazione alla Via Scale Rossano, n. 8 e abitazione al Corso Umberto I, n. 1

L'immobile allo stato di fatto può considerarsi sito in Via Scale Rossano n. 8, come specificato nel quesito n. 1; per entrambi i cespiti è presente un solo accesso in corrispondenza del numero civico alla via sopraccitata.

L'epoca di costruzione, desunta dall'accatastamento originario, risale agli anni '40 e l'intero fabbricato risulta essere in buono stato conservativo.

All'appartamento si accede attraverso scale condominiali, senza ascensore: l'interno dell'appartamento è ben rifinito ma presenta macchie di umidità negli ambienti esposti a nord. I balconi, seppur di piccole dimensioni, garantiscono luminosità e areazione, con affacci panoramici, dal piano terzo, su Corso Umberto I, godendo della veduta d'insieme della zona est del capoluogo. L'esposizione è a Sud.

La struttura portante è in pietrame, adeguata sismicamente, dopo il terremoto dell'80; le tramezzature sono in laterizio e di postuma realizzazione, inoltre, la distribuzione degli

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
 Via Santa Lucia, 11
 Picerno (Pz) - 85055
 0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

ambienti risulta funzionale, considerando che i setti portanti sono stati necessariamente lasciati inalterati.

Gli impianti elettrico, idrico- sanitario e di riscaldamento sono funzionanti e in buone condizioni.

Lo stato della pavimentazione è ottimo, il parquet è presente in tutti gli ambienti, tranne in quelli destinati ai servizi.

Come detto all'interno della risposta al quesito n. 1, è stato rilevato anche un locale deposito, che non risulta essere presente all'interno del concordato preventivo e che, ad oggi, è nella proprietà del Sig. ██████████. Tale immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e risulta essere composto da n. 2 ambienti comunicanti, uno con affaccio sul vano scale (accesso) e l'altro sottostante ad esse.

L'illuminazione del primo ambiente è sufficiente per la presenza di un'ampia superficie finestrata mentre il secondo ambiente è privo di qualsiasi fonte di illuminazione naturale.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
Via Scale Rossano, n. 8	145 mq	172,27 mq	3,05 m

Tabella n.37 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile (S _u) (mq)		
Area commerciale (S _c) (mq)		
Area porticata (S _p) (mq)		
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Spese per la manutenzione (S _m) (mq)		

Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Tabella n. 38 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni		
per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Tabella n. 39 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella n. 40 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) (**ALLEGATO 2.1**) e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi (**ALLEGATO 2.2**).

Quesito n.3. Verificare lo stato di possesso degli immobili e indicare se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc..) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento.

Cespite n. 1 - Locale commerciale alla Via Pretoria, n. 139/141

Stato di possesso dell'immobile	Avv. Maria Antonietta nata a Potenza il 09/05/1950, proprietaria per ½; Avv. Michele nato a Potenza il 05/02/1944, proprietario per ½.
Titolo di occupazione	Ad oggi l'immobile è stato concesso in locazione al Signor Enrico Rossi per uso commerciale. Il contratto fu stipulato in data 30/05/1997 ed è soggetto a tacito rinnovo. Il prezzo della locazione ammonta, come da contratto, a 120.000.000,00 di lire (61.974,83 €). Si allega copia del contratto di Locazione (ALLEGATO 3.1)
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

Cespite n. 2 - Locale alla Via dei Picernesi, n. 9

Stato di possesso dell'immobile	Avv. Maria Antonietta nata a Potenza il 09/05/1950, proprietaria per ½; Avv. Michele nato a Potenza il 05/02/1944, proprietario per ½.
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

Cespite n. 3 - Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21

Stato di possesso dell'immobile	Avv. Maria Antonietta nata a Potenza il 09/05/1950, proprietaria per ½;
--	---

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
Via Santa Lucia, 11
Picerno (Pz) - 85055
0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

Titolo di occupazione	_____ proprietario per ½.
	Ad oggi il cespite risulta essere libero
	/
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

Cespite n. 4 - Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3

Stato di possesso dell'immobile	_____ proprietaria per ½;
	_____ proprietario per ½.
	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

Cespite n. 5 - Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10

Stato di possesso dell'immobile	_____ proprietaria per ½;
	_____ proprietario per ½.
	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

Cespite n. 6 - Abitazione alla Contrada Verderuolo

Stato di possesso dell'immobile	_____ proprietaria per ½;
	_____ proprietario per ½.
	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

Cespite n. 7 - Terreno alla Contrada Verderuolo

Stato di possesso dell'immobile	Alfonsina Maria Antonietta nata a Potenza il 09/05/1950, proprietaria per ½; Stefano Michele nato a Potenza il 05/02/1944, proprietario per ½.
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

Cespite n. 8 - Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14

Stato di possesso dell'immobile	Arena Maria Antonietta nata a Potenza il 09/05/1950, proprietaria per ½; Stefano Michele nato a Potenza il 05/02/1944, proprietario per ½.
Titolo di occupazione	Ad oggi l'immobile è occupato dalla famiglia Stefano Michele . Non esiste alcun titolo di occupazione.
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	La consistenza del nucleo familiare dell'occupante è la seguente (si rinvia al certificato di famiglia e residenza prodotto in allegato alla presente relazione (ALLEGATO 3.2)): Sig. Stefano Michele Sig.ra Stefania Sig. Stefano

Cespite n. 9 - Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12

Stato di possesso dell'immobile	Alfonsina Maria Antonietta nata a Potenza il 09/05/1950, proprietaria per ½; Stefano Michele nato a Potenza il 05/02/1944, proprietario per ½.
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

Cespite n. 10 - Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42

Stato di possesso dell'immobile	[REDACTED], proprietaria per 1000/1000
Titolo di occupazione	Ad oggi l'immobile è occupato dalla famiglia [REDACTED]. Non esiste alcun titolo di occupazione.
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	La consistenza del nucleo familiare dell'occupante è la seguente (si rinvia al certificato di famiglia e residenza prodotto in allegato alla presente relazione (ALLEGATO 3.2)): Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED]

Cespite n. 11 - Abitazione alla Via Scale Rossano, n. 8 e abitazione al Corso Umberto I, n. 1

Stato di possesso dell'immobile	[REDACTED], proprietaria per ½; [REDACTED], proprietario per ½.
Titolo di occupazione	Ad oggi l'immobile è occupato dalla famiglia [REDACTED]. Non esiste alcun titolo di occupazione.
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	La consistenza del nucleo familiare dell'occupante è la seguente (si rinvia al certificato di famiglia e residenza prodotto in allegato alla presente relazione (ALLEGATO 3.2)): Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED]

Quesito n.4. *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D.Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D.Lgs n. 42/2004 e altri vincoli simili (alberghieri, idrogeologici, ecc...) ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); verificare l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati; altresì verificare se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile.*

Cespite n. 1 – Locale commerciale alla Via Pretoria, n. 139/141

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli simili	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 2 – Locale alla Via dei Picernesi, n. 9

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 3 – Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)

n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari	
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 4 - Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 5 - Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
---	--

edificatoria dello stesso	
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 6 - Abitazione alla Contrada Verderuolo

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso	/
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari	L'immobile è compreso nella fascia di rispetto di 150 m dei fiumi in quanto il vallone presente in prossimità dell'abitazione a confine con il lotto di pertinenza è censito all'interno del registro delle acque pubbliche (D. Lgs. n. 42/2004).
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 7 – Terreno alla Contrada Verderuolo

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso	/
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli simili	Il terreno è compreso nella fascia di rispetto di 150 m dei fiumi in quanto il vallone presente in prossimità dell'abitazione a confine con il lotto di pertinenza è censito all'interno del registro delle acque pubbliche (D. Lgs. n. 42/2004). (ALLEGATO 6.2)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	Dalla certificazione del Dipartimento Politiche Agricole e Forestali della Regione Basilicata (ALLEGATO 4.5) è emerso che il cespite in oggetto è da ritenersi "estraneo" al demanio civico comunale.
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 8 – Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso	Dalle informazioni reperite non risultano essere costituito il condominio. Dalle dichiarazioni della XXXXXXXXXX al fine di provvedere alle pulizie delle scale e al pagamento delle spese di elettricità, i proprietari e gli affittuari degli appartamenti all'interno dello stabile versano una quota mensile pari ad € 50,00. Ad oggi, è in atto una programmazione di interventi di manutenzione ordinaria per cui ancora non è stato definito l'importo.
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)

unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari	
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 9 – Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12


Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 10 – Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso	L'immobile in oggetto risulta appartenere ad un condominio. Dalle dichiarazioni XXXXXXXXXX , la quota versata all'amministratore di condominio è pari ad € 50,00 mensili (quota ridotta a seguito del distacco dell'impianto di riscaldamento). Dalle
---	---

	dichiarazioni non risultano pendenze. Ad oggi non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 11 - Abitazione alla Via Scale Rossano, n. 8 e abitazione al Corso Umberto I, n. 1

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso	Dalle informazioni reperite non risultano essere costituito il condominio. Dalle dichiarazioni del Sig.  , al fine di provvedere alle pulizie delle scale e al pagamento delle spese di elettricità, i proprietari e gli affittuari degli appartamenti all'interno dello stabile versano una quota mensile pari ad € 50,00. Ad oggi non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
Via Santa Lucia, 11
Picerno (Pz) - 85055
0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

**demaniale o apparentemente al patrimonio
indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.**

apparentemente al patrimonio indisponibile di un
ente pubblico

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
Via Santa Lucia, 11
Picerno (Pz) - 85055
0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

Quesito n.5. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Rispetto a tale quesito si fa rinvio alla "Relazione notarile dei beni oggetto di concordato preventivo" ai sensi della legge n. 302/1998 ed articolo 567 del c.p.c. (RF. 1/2004) **(ALLEGATO 8.2).**

Quesito n.6. *Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n.380. Nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descrivere in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verificare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi del valore di stima.*

Al fine di poter dare risposta al quesito posto dall'Il.mo Giudice è stata condotta un'attenta ricerca presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e l'Ufficio Ricostruzione del comune di Potenza che ha dato i risultati di seguito esposti.

I cespiti in oggetto sono stati realizzati tutti prima del 1967 e quindi sprovvisti di **atto autorizzatorio vigente al tempo della costruzione** (licenza edilizia) e di **certificato di agibilità**.

Rispetto alla finalità della presente relazione, ossia stimare il valore dei cespiti per la successiva vendita, è stato seguito il dettato normativo contenuto nella legge 28 febbraio 1985 n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" che all'art. 40, comma 2, prevede che **per le opere di costruzione iniziate anteriormente al 1° settembre 1967** (data di entrata in vigore della cd. "Legge Ponte"), in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (sia inserita nell'atto stesso o in un documento separato) che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967.

Nulla si dice in ordine al certificato di agibilità, che quindi non è condizione contrattuale e/o fattore che incida sulla compravendita.

Dalle verifiche documentali e dai rilievi metrici eseguiti (**ALLEGATO 2.1**) è stato possibile addivenire al seguente quadro:

N. CESPITE	DESCRIZIONE	EPOCA DI COSTRUZIONE	INTERVENTI EDILIZI EFFETTUATI	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E/O DI COLLAUDO
1	<i>Locale commerciale alla Via Pretoria, n. 139/141</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980 (Perizia n. 148) (ALLEGATO 2.1). Da allora non è intervenuta alcuna modifica sostanziale.	Certificato di ultimazione dei lavori (ALLEGATO 6.1).
2	<i>Locale alla Via dei Picernesi, n. 9</i>	Ante 1 settembre 1967	Nessun intervento rinveniente dalle ricerche documentali successivo alla realizzazione	/
3	<i>Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21</i>	Ante 1 settembre 1967	Nessun intervento rinveniente dalle ricerche documentali successivo alla realizzazione	/
4	<i>Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3</i>	Ante 1 settembre 1967	Riduzione del numero di vani dovuta alla realizzazione della Via IV novembre. Da allora non è intervenuta alcuna modifica sostanziale.	/
5	<i>Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980 ("Ordinanza 80" Perizia n. 595). Rispetto alla planimetria catastale, il rilievo metrico ha messo in evidenza una diversa distribuzione interna. Non avendo potuto avere accesso alla perizia n. 595 perché non presente in archivio e non essendo ascrivibili ai richieste di autorizzazione postume agli interventi post sisma 1980 si deve ritenere che la distribuzione interna sia da far risalire proprio agli interventi di riparazione suddetti (ALLEGATO 2.1)	/
6	<i>Abitazione alla Contrada Verderuolo</i>	Ante 1 settembre 1967	Rispetto alle planimetrie catastali rinvenute, è stato possibile apprezzare - dal rilievo metrico - aggiunte e ricostruzioni di tramezzature interne al piano primo per la	/

			creazione di un nuovo vano e la diversa distribuzione delle stanze esistenti. ALLEGATO 2.1)	
8	<i>Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980. Rispetto alla planimetria catastale, il rilievo metrico ha messo in evidenza una diversa distribuzione interna. Non avendo potuto avere accesso alle planimetrie allegate alla perizia perché non presenti in archivio e non essendo ascrivibili ai germani ██████ richieste di autorizzazione postume agli interventi post sisma 1980 si deve ritenere che la distribuzione interna sia da far risalire proprio agli interventi di riparazione suddetti (ALLEGATO 2.1) . E' stata rilevata la presenza di una veranda.	/
9	<i>Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980 (Perizia n. 1211). (ALLEGATO 2.1) Da allora, pur non essendo ascrivibili ai germani ██████ alcuna richiesta autorizzatoria, il rilievo metrico ha fatto rinvenire una diversa distribuzione planimetrica interna.	Certificato di collaudo e di abitabilità in relazione alla parte riparata (ALLEGATO 6.1)
10	<i>Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980 ("Ordinanza 80" Perizia n. 954). Da allora, pur non essendo ascrivibili ai germani ██████ alcuna richiesta autorizzatoria, il rilievo metrico ha fatto rinvenire una diversa distribuzione planimetrica interna.	/
11	<i>Abitazione alla Via Scale Rossano, n. 8 e abitazione al Corso Umberto I, n. 1</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980 (Perizia n. 1344) (ALLEGATO 2.1) . Da allora non è intervenuta alcuna modifica sostanziale.	Certificato di collaudo e di abitabilità in relazione alla parte riparata (ALLEGATO 6.1)

Dal quadro sopra descritto si evince che i cespiti, non presentano problemi di abusi edilizi in quanto dalla data di costruzione ad oggi, gli interventi sostanziali sono stati realizzati in seguito al sisma del 1980. Dalla conclusione delle opere di riparazione ad oggi – come riportato all'interno del quadro – non sono state realizzate opere abusive se non alcune piccole variazioni di distribuzione planimetrica realizzate senza presentare la denuncia di inizio attività che possono essere sanate senza eccessive difficoltà.

La tabella seguente riporta quali sono i cespiti per cui necessita tale attività.

N. CESPITE	DESCRIZIONE	INTERVENTI EDILIZI EFFETTUATI	AUTORIZZAZIONE DA RICHIEDERE	COSTO DELLA PRATICA (PRESUNTIVO)
6	<i>Abitazione alla Contrada Verderuolo</i>	Rispetto alle planimetrie catastali rinvenute, è stato possibile apprezzare – dal rilievo metrico – aggiunte e ricostruzioni di tramezzature interne al piano primo per la creazione di un nuovo vano e la diversa distribuzione delle stanze esistenti. ALLEGATO 2.1)	Scia in sanatoria	3.000,00 €
8	<i>Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14</i>	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980. Rispetto alla planimetria catastale, il rilievo metrico ha messo in evidenza una diversa distribuzione interna. Non avendo potuto avere accesso alle planimetrie allegate alla perizia perché non presenti in archivio e non essendo ascrivibili ai germani ██████ richieste di autorizzazione postume agli interventi post sisma 1980 si deve ritenere che la distribuzione interna sia da far risalire proprio agli interventi di riparazione suddetti (ALLEGATO 2.1) . E' stata rilevata la presenza di una veranda.	Scia in sanatoria	3.000,00 €
9	<i>Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12</i>	Il rilievo metrico ha fatto rinvenire una diversa distribuzione planimetrica interna.	Scia in sanatoria	3.000,00 €

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
 Via Santa Lucia, 11
 Picerno (Pz) – 85055
 0971.991522 – 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

10	<i>Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42</i>	Il rilievo metrico ha fatto rinvenire una diversa distribuzione planimetrica interna.	Scia in sanatoria	3.000,00 €
----	---	---	-------------------	------------

Il problema riscontrato per alcuni cespiti non riguarda il rilascio eventuale del certificato di agibilità ma la mancanza di agibilità sostanziale per cui devono essere previsti, come detto, interventi di recupero (per alcuni) e ristrutturazione edilizia per altri.

Di seguito si riportano i cespiti in questione:

N. CESPITE	DESCRIZIONE	INTERVENTI EDILIZI DA EFFETTUARE AL FINE DI RENDERE AGIBILI GLI IMMOBILI
2	<i>Locale alla Via dei Picernesi, n. 9</i>	Intervento di recupero secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Potenza
3	<i>Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21</i>	Intervento di recupero secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Potenza.
5	<i>Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10</i>	Intervento di ristrutturazione secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Potenza
6	<i>Abitazione alla Contrada Verderuolo</i>	Intervento di ristrutturazione secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Potenza
9	<i>Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12</i>	Intervento di recupero secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Potenza

Per gli immobili sopra elencati, nella determinazione del loro valore di mercato, si terrà conto dello stato di fatiscenza e si utilizzerà un coefficiente di riduzione tale da poter consentire all'acquirente di trovare conveniente l'acquisto e procedere agli interventi su esposti al fine di poter ottenere il certificato di agibilità.

Il allegato alla relazione (**ALLEGATO 6.2**) si riporta il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in C/da Verderuolo allibrato al Catasto Terreni:

- Foglio 19, particella 1188, qualità vigneto, classe 3, superficie pari a 3184 mq, reddito domenicale di 11,51 € e reddito agrario pari a 9,04.

Quesito n.7. *Determinare il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili simili, ecc..) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc..). Formare lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto.*

Il metodo con cui sarà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consente di mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'oggetto della stima. Per la stima dei terreni agricoli saranno utilizzati i prezzi di mercato di terreni di pari coltura applicati nella zona. Per quanto riguarda i fabbricati, si assumerà come valore base il prezzo di vendita al mq di superficie commerciale per beni simili in zona (Quotazioni medie indicative 2016 e OMI – II semestre 2016), corretto in maniera opportuna con coefficienti correttivi definiti di "destinazione" quali quelli legati alle pertinenze, all'età alla qualità e allo stato di manutenzione con la seguente relazione:

$$V_{\text{immobile}} = P (\text{€/mq}) \times \text{parametri}$$

Avendo indicato con:

V = Valore dell'immobile

P(€/mq): Valore di mercato espresso in €/mq della categoria immobiliare di appartenenza in riferimento alle località in cui si trovano gli immobili.

Parametri: i parametri verranno così calcolati per gli immobili:

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Lussuoso	1.15
Medio/Signorile	1.00

Economico	0.90
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	
Libero	1.00
Occupato di fatto	0.95
Occupato con contratto	0.90
<i>Esposizione</i>	
Panoramico	1.05
Luminoso	1.00
Poco Luminoso	0.95
<i>Manutenzione</i>	
Ottima	1.10
Buona	1.05
Sufficiente	1.00
Da Rinnovare	0.90
Da Ristrutturare	0.75
<i>Piano</i>	
Attico	1.05
Intermedio	1.00
Ultimo	0.95
Primo	0.95
Terra	0.85
Rialzato	0.90
Seminterrato	0.70
<i>Riscaldamento</i>	
Presente	1.00
Non Presente	0.95
<i>Servizi</i>	
Doppi servizi	1.05
Mono servizio	1.00
Servizi esterni comuni	0.75
<i>Spazi Esterni</i>	
Terrazzo a livello o giardino	1.10
Balconi o Balconi grandi	1.05
Un balcone	1.00
Nessun Balcone	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI AL FABBRICATO	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Ascensore</i>	
Intermedio	1.00
Ultimo	0.95
Primo	0.95
Terra	0.85
Rialzato	0.90
Seminterrato	0.70
<i>Senza Ascensore</i>	
Piani Superiori	0.80
Intermedio	0.90
Secondo	0.95
Primo	1.05
Terra	1.10
Rialzato	0.90
Seminterrato	0.95
<i>Servizi Esterni</i>	
Giardino	1.05
Cortile	1.00
Parco Privato	1.00
Senza Servizi	0.95
<i>Portierato</i>	
Con Custode	1.05
Senza Custode	0.97
<i>Ubicazione</i>	
Vicino Collegamenti Pubblici	1.05
Collegamenti Insufficienti	0.95
Senza Collegamenti	0.90
<i>Rifiniture</i>	
Di Pregio	1.10
Buone	1.05
Sufficienti	1.00
Mediocri	0.95
Scarse	0.90
<i>Manutenzione</i>	
Buono	1.20

Medio	1.00
Scarso	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI A MAGAZZINI, LABORATORI DEPOSITI SENZA PERMANENZA DI PERSONE

Coefficiente correttivo	Valore
Magazzini e laboratori al piano terreno o rialzato	0.90
Depositi spp al piano terreno o rialzato	0.65
Magazzini e laboratori seminterrati con accesso carraio	0.88
Depositi spp seminterrati con accesso carraio	0.60
Magazzini e laboratori seminterrati con accesso solo da scala	0.67
Depositi spp seminterrati con accesso solo da scala	0.45
Magazzini e laboratori interrati con aria condizionata	0.70

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI A NEGOZI

Coefficiente correttivo	Valore
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 metri	+20%

Cespite n. 1 - Locale commerciale alla Via Pretoria, n. 139/141

Attribuzione prezzo di mercato (P)

Fonti per quotazione immobiliare:

Fonte n. 1 - Annuncio di vendita di un negozio con caratteristiche analoghe, diviso su due livelli, piano terra e seminterrato, in buono stato di conservazione, non arredato, con un servizio igienico ed ubicato nella stessa area geografica.

Valore di mercato attribuito: **2000 €/mq. (ALLEGATO 7.2)**

Fonte n. 2 – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2016.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato attribuito: **3300 €/mq. (ALLEGATO 7.3)**

P = 2.650 €/mq

Attribuzione dei coefficienti correttivi (parametri):

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Medio/Signorile	1.00
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	
Occupato con contratto	0.90
<i>Esposizione</i>	
Luminoso	1.00
<i>Manutenzione</i>	
Buona	1.05
<i>Piano</i>	
Terra	0.85
Seminterrato	0.70
<i>Riscaldamento</i>	
Presente	1.00
<i>Servizi</i>	
Mono servizio	1.00
<i>Spazi Esterni</i>	
Nessun Balcone	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI AL FABBRICATO	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Ascensore</i>	
Terra	0.85
<i>Senza Ascensore</i>	
Terra	1.10
Seminterrato	0.95
<i>Servizi Esterni</i>	
Senza Servizi	0.95
<i>Portierato</i>	
Senza Custode	0.97
<i>Ubicazione</i>	
Vicino Collegamenti Pubblici	1.05
<i>Rifiniture</i>	
Buone	1.05
<i>Manutenzione</i>	
Buono	1.20
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI A NEGOZI	
Coefficiente correttivo	Valore
Posizioni favorevoli al commercio	+20%

Media dei coefficienti = **0,97**

$P = 2.650 \text{ €/mq} \times 0,97 = 2.570 \text{ €/mq}$

$V = 2.570 \text{ €/mq} \times 340,93 \text{ mq} = 876.360,05 \text{ €}$

V_{def} (adeguato al coefficiente correttivo per posizione favorevole al commercio) = $V + 20\%$

$V_{\text{def}} = 876.360,05 \text{ €} + 175.272,01 \text{ €} = 1.051.632,06 \text{ €}$

Cespite n. 2 - Locale alla Via dei Picernesi, n. 9

Attribuzione prezzo di mercato (P)

Fonti per quotazione immobiliare:

Fonte n. 1 - Annuncio di vendita di un deposito con caratteristiche analoghe, diviso su due livelli, piano terra e seminterrato, in buono stato di conservazione, non arredato, con un servizio igienico ed ubicato nella stessa area geografica.

Valore di mercato attribuito: **1.429 €/mq. (ALLEGATO 7.2)**

Fonte n. 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2016.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Autorimesse/depositi

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato attribuito: **900 €/mq. (ALLEGATO 7.3)**

P = 1.164,50 €/mq

Attribuzione dei coefficienti correttivi (parametri):

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Economico	0.90
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	
Libero	1.00
<i>Esposizione</i>	
Poco Luminoso	0.95

<i>Manutenzione</i>	
Da Ristrutturare	0.75
<i>Piano</i>	
Seminterrato	0.70
<i>Riscaldamento</i>	
Non Presente	0.95
<i>Spazi Esterni</i>	
Nessun Balcone	0.90
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI AL FABBRICATO	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Ascensore</i>	
Seminterrato	0.70
<i>Senza Ascensore</i>	
Seminterrato	0.95
<i>Servizi Esterni</i>	
Senza Servizi	0.95
<i>Portierato</i>	
Senza Custode	0.97
<i>Ubicazione</i>	
Vicino Collegamenti Pubblici	1.05
<i>Rifiniture</i>	
Scarse	0.90
<i>Manutenzione</i>	
Scarso	0.90
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI A MAGAZZINI, LABORATORI DEPOSITI SENZA PERMANENZA DI PERSONE	
Coefficiente correttivo	Valore
Magazzini e laboratori seminterrati con accesso solo da scala	0.67

Media dei coefficienti = **0,88**

P = 1.164,50 €/mq x 0,88 = 1.024,76 €/mq

V = 1.024,76 €/mq x 91,42 mq = 93.683,56 €

Cespite n. 3 - Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21

Attribuzione prezzo di mercato (P)

Fonti per quotazione immobiliare:

Fonte n. 1 - Annuncio di vendita di un deposito con caratteristiche analoghe, diviso su due livelli, piano terra e seminterrato, in buono stato di conservazione, non arredato, con un servizio igienico ed ubicato nella stessa area geografica.

Valore di mercato attribuito: **1.429 €/mq. (ALLEGATO 7.2)**

Fonte n. 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2016.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Autorimesse/depositi

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato attribuito: **900 €/mq. (ALLEGATO 7.3)**

P = 1.164,50 €/mq

Attribuzione dei coefficienti correttivi (parametri):

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Economico	0.90
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	
Libero	1.00
<i>Esposizione</i>	
Poco Luminoso	0.95

<i>Manutenzione</i>	
Da Ristrutturare	0.75
<i>Piano</i>	
Rialzato	0.90
<i>Riscaldamento</i>	
Non Presente	0.95
<i>Spazi Esterni</i>	
Nessun Balcone	0.90
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI AL FABBRICATO	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Ascensore</i>	
Seminterrato	0.70
<i>Senza Ascensore</i>	
Rialzato	0.90
<i>Servizi Esterni</i>	
Senza Servizi	0.95
<i>Portierato</i>	
Senza Custode	0.97
<i>Ubicazione</i>	
Vicino Collegamenti Pubblici	1.05
<i>Rifiniture</i>	
Scarse	0.90
<i>Manutenzione</i>	
Scarso	0.90
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI A MAGAZZINI, LABORATORI DEPOSITI SENZA PERMANENZA DI PERSONE	
Coefficiente correttivo	Valore
Magazzini e laboratori seminterrati con accesso solo da scala	0.67

Media dei coefficienti = **0,89**

P = 1.164,50 €/mq x 0,89 = 1.036 €/mq

V = 1.036 €/mq x 52,28 mq = 54.162,08 €

Cespite n. 4 - Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3

Attribuzione prezzo di mercato (P)

Fonti per quotazione immobiliare:

Fonte n. 1 - Annuncio di vendita di un un box auto di caratteristiche analoghe in buono stato di conservazione ubicato nella stessa area geografica.

Valore di mercato attribuito: **1.538,46 €/mq. (ALLEGATO 7.2)**

Fonte n. 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2016.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Box

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato attribuito: **1000 €/mq. (ALLEGATO 7.3)**

P = 1.269,23 €/mq

Attribuzione dei coefficienti correttivi (parametri):

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Economico	0.90
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	
Libero	1.00
<i>Esposizione</i>	
Luminoso	1.00

<i>Manutenzione</i>	
Da Rinnovare	0.90
<i>Piano</i>	
Terra	0.85
<i>Riscaldamento</i>	
Non Presente	0.95
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI AL FABBRICATO	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Senza Ascensore</i>	
Terra	1.10
<i>Servizi Esterni</i>	
Senza Servizi	0.95
<i>Portierato</i>	
Senza Custode	0.97
<i>Ubicazione</i>	
Vicino Collegamenti Pubblici	1.05
<i>Rifiniture</i>	
Sufficienti	1.00
<i>Manutenzione</i>	
Scarso	0.90
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI A MAGAZZINI, LABORATORI DEPOSITI SENZA PERMANENZA DI PERSONE	
Coefficiente correttivo	Valore
Depositi spp al piano terreno o rialzato	0.65

Media dei coefficienti = **0,94**

P = 1.269,23 €/mq x 0,94 = 1.193,07 €/mq

V = 1.193,07 €/mq x 25,64 mq = 30.590,47 €

Cespite n. 5 - Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10

Attribuzione prezzo di mercato (P)

Fonti per quotazione immobiliare:

Fonte n. 1 - Annuncio di vendita di un deposito con caratteristiche analoghe, diviso su due livelli, piano terra e seminterrato, in buono stato di conservazione, non arredato, con un servizio igienico ed ubicato nella stessa area geografica.

Valore di mercato attribuito: **1.429 €/mq. (ALLEGATO 7.2)**

Fonte n. 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2016.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Autorimesse/depositi

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato attribuito: **1.100 €/mq. (ALLEGATO 7.3)**

P = 1.264,50 €/mq

Attribuzione dei coefficienti correttivi (parametri):

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Economico	0.90
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	
Libero	1.00

<i>Esposizione</i>	
Poco Luminoso	0.95
<i>Manutenzione</i>	
Da Ristrutturare	0.75
<i>Piano</i>	
Terra	0.85
<i>Riscaldamento</i>	
Non Presente	0.95
<i>Servizi</i>	
Mono servizio	1.00
<i>Spazi Esterni</i>	
Nessun Balcone	0.90
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI AL FABBRICATO	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Senza Ascensore</i>	
Seminterrato	0.95
<i>Servizi Esterni</i>	
Senza Servizi	0.95
<i>Portierato</i>	
Senza Custode	0.97
<i>Ubicazione</i>	
Vicino Collegamenti Pubblici	1.05
<i>Rifiniture</i>	
Scarse	0.90
<i>Manutenzione</i>	
Scarso	0.90
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI A MAGAZZINI, LABORATORI DEPOSITI SENZA PERMANENZA DI PERSONE	
Coefficiente correttivo	Valore
Magazzini e laboratori al piano terreno o rialzato	0.90
Depositi spp seminterrati con accesso solo da scala	0.45

Media dei coefficienti = **0,90**

$$P = 1.264,50 \text{ €/mq} \times 0,90 = 1.138,05 \text{ €/mq}$$

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
Via Santa Lucia, 11
Picerno (Pz) - 85055
0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

V = 1.138,05 €/mq x 208 mq = 236.714,44 €

Cespite n. 6 - Abitazione alla Contrada Verderuolo/Cespite n. 7 - Terreno alla C/da Verderuolo

Attribuzione prezzo di mercato (P)

Fonti per quotazione immobiliare:

Fonte n. 1 - Annuncio di vendita di una villetta di caratteristiche analoghe di 80 mq calpestabili, 2 piani fuori terra, in buono stato di conservazione, non arredato, con veranda, non arredata ed ubicata nella stessa area geografica comprensivo di 6.200 mq circa di giardino/terreno.

Valore di mercato attribuito: **1.787€/mq. (ALLEGATO 7.2)**

Fonte n. 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2016.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Periferica/MALVACCARO - MACCHIA GIOCOLI

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Stato conservativo: Normale

Valore di mercato attribuito: **1.300 €/mq. (ALLEGATO 7.3)**

P = 1.543,50 €/mq

Attribuzione dei coefficienti correttivi (parametri):

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Economico	0.90
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	
Libero	1.00
<i>Esposizione</i>	
Luminoso	1.00
<i>Manutenzione</i>	
Da Ristrutturare	0.75
<i>Piano</i>	
Primo	0.95
Terra	0.85
<i>Riscaldamento</i>	
Non Presente	0.95
<i>Servizi</i>	
Doppi servizi	1.05
<i>Spazi Esterni</i>	
Nessun Balcone	0.90

Media dei coefficienti = **0,93**

$$P = 1.543,50 \text{ €/mq} \times 0,93 = 1.435,45 \text{ €/mq}$$

$$V = 1.435,45 \text{ €/mq} \times 134,99 \text{ mq} = 193.772,07 \text{ €}$$

Il valore del terreno, con riferimento ai prezzi di mercato delle aree limitrofe può considerarsi pari a 60,00 €/mq.

$$V_{\text{terreno}} = 3.184 \text{ mq} \times 60 \text{ €/mq} = 191.040 \text{ €}$$

$$V_{\text{tot}} = 193.772,07 \text{ €} + 191.040 \text{ €} = 384.812,07 \text{ €}$$

Cespite n. 8 - Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14

Attribuzione prezzo di mercato (P)

Fonti per quotazione immobiliare:

Fonte n. 1 - Annuncio di vendita di appartamento di caratteristiche analoghe, in buono stato di conservazione, con veranda ubicato nella stessa area geografica.

Valore di mercato attribuito: **1.321€/mq. (ALLEGATO 7.2)**

Fonte n. 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2016.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato attribuito: **1.850 €/mq. (ALLEGATO 7.3)**

P = 1.585,50 €/mq

Attribuzione dei coefficienti correttivi (parametri):

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Medio/Signorile	1.00
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	
Occupato di fatto	0.95
<i>Esposizione</i>	
Panoramico	1.05

<i>Manutenzione</i>	
Buona	1.05
<i>Piano</i>	
Attico	1.05
<i>Riscaldamento</i>	
Presente	1.00
<i>Servizi</i>	
Doppi servizi	1.05
<i>Spazi Esterni</i>	
Balconi o Balconi grandi	1.05
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI AL FABBRICATO	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Ascensore</i>	
Ultimo	0.95
<i>Servizi Esterni</i>	
Giardino	1.05
Cortile	1.00
Parco Privato	1.00
Senza Servizi	0.95
<i>Portierato</i>	
Senza Custode	0.97
<i>Ubicazione</i>	
Vicino Collegamenti Pubblici	1.05
<i>Rifiniture</i>	
Buone	1.05
<i>Manutenzione</i>	
Buono	1.20

Media dei coefficienti = **1,02**

P = 1.585,50€/mq x 1,02 = 1.617,21 €/mq

V = 1.617,21 €/mq x 179,16 mq = 289.739,34 €

Cespite n. 9 – Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12

Attribuzione prezzo di mercato (P) – Ala dell'immobile ristrutturata

Fonti per quotazione immobiliare:

Fonte n. 1 – Annuncio di vendita di appartamento di caratteristiche analoghe, in buono stato di conservazione, con veranda ubicato nella stessa area geografica.

Valore di mercato attribuito: **1.321€/mq. (ALLEGATO 7.2)**

Fonte n. 2 – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2016.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato attribuito: **1.850 €/mq. (ALLEGATO 7.3)**

P = 1.585,50 €/mq

Attribuzione dei coefficienti correttivi (parametri):

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Medio/Signorile	1.00
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	
Libero	1.00
<i>Esposizione</i>	
Luminoso	1.00

<i>Manutenzione</i>	
Buona	1.05
<i>Piano</i>	
Intermedio	1.00
<i>Riscaldamento</i>	
Presente	1.00
<i>Servizi</i>	
Doppi servizi	1.05
<i>Spazi Esterni</i>	
Balconi o Balconi grandi	1.05
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI AL FABBRICATO	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Senza Ascensore</i>	
Intermedio	0.90
<i>Servizi Esterni</i>	
Senza Servizi	0.95
<i>Portierato</i>	
Senza Custode	0.97
<i>Ubicazione</i>	
Vicino Collegamenti Pubblici	1.05
<i>Rifiniture</i>	
Buone	1.05
<i>Manutenzione</i>	
Buono	1.20

Media dei coefficienti = **1,02**

$$P = 1.585,50\text{€/mq} \times 1,02 = 1.617,21 \text{ €/mq}$$

$$V_1 = 1.617,21 \text{ €/mq} \times 131,80 \text{ mq} = 213.148,28 \text{ €}$$

Per l'ala non ristrutturata si assume lo stesso valore (€/mq) con abbattimento del 50%.

$$V_2 = 808,60 \text{ €/mq} \times 50,65 \text{ mq} = 40.955,84 \text{ €}$$

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
Via Santa Lucia, 11
Picerno (Pz) - 85055
0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

$$V_{\text{tot}} = V_1 + V_2 = 213.148,28 \text{ €} + 40.955,84 \text{ €} = 254.104,12 \text{ €}$$

Cespite n. 10 - Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42

Attribuzione prezzo di mercato (P) - Ala dell'immobile ristrutturata

Fonti per quotazione immobiliare:

Fonte n. 1 - Annuncio di vendita di appartamento di caratteristiche analoghe, in buono stato di conservazione, con veranda ubicato nella stessa area geografica.

Valore di mercato attribuito: **1.628 €/mq. (ALLEGATO 7.2)**

Fonte n. 2 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2016.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato attribuito: **1.850 €/mq. (ALLEGATO 7.3)**

P = 1.739 €/mq

Attribuzione dei coefficienti correttivi (parametri):

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Medio/Signorile	1.00
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	

Occupato di fatto	0.95
<i>Esposizione</i>	
Panoramico	1.05
<i>Manutenzione</i>	
Buona	1.05
<i>Piano</i>	
Intermedio	1.00
<i>Riscaldamento</i>	
Presente	1.00
<i>Servizi</i>	
Doppi servizi	1.05
<i>Spazi Esterni</i>	
Balconi o Balconi grandi	1.05
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI AL FABBRICATO	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Ascensore</i>	
Intermedio	1.00
<i>Servizi Esterni</i>	
Senza Servizi	0.95
<i>Portierato</i>	
Senza Custode	0.97
<i>Ubicazione</i>	
Vicino Collegamenti Pubblici	1.05
<i>Rifiniture</i>	
Buone	1.05
<i>Manutenzione</i>	
Buono	1.20

Media dei coefficienti = **0,95**

P = 1.739 €/mq x 0,95 = 1.660,74 €/mq

V₁ = 1.660,74 €/mq x 163,98 mq = 272.328,14 €

Cespite n. 11 – Abitazione alla Via Scale Rossano, n. 8 e abitazione al Corso Umberto I, n. 1

Attribuzione prezzo di mercato (P) – Ala dell'immobile ristrutturata

Fonti per quotazione immobiliare:

Fonte n. 1 – Annuncio di vendita di appartamento di caratteristiche analoghe, in buono stato di conservazione, con veranda ubicato nella stessa area geografica.

Valore di mercato attribuito: **1.428 €/mq. (ALLEGATO 7.2)**

Fonte n. 2 – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2016.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato attribuito: **1.850 €/mq. (ALLEGATO 7.3)**

P = 1.639 €/mq

Attribuzione dei coefficienti correttivi (parametri):

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Tipologia</i>	
Medio/Signorile	1.00
<i>Occupazione Unità Immobiliare</i>	
Occupato di fatto	0.95
<i>Esposizione</i>	
Luminoso	1.00

<i>Manutenzione</i>	
Sufficiente	1.00
<i>Piano</i>	
Intermedio	1.00
<i>Riscaldamento</i>	
Presente	1.00
<i>Servizi</i>	
Doppi servizi	1.05
<i>Spazi Esterni</i>	
Balconi o Balconi grandi	1.05
COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI AL FABBRICATO	
Coefficiente correttivo	Valore
<i>Servizi Esterni</i>	
Cortile	1.00
<i>Portierato</i>	
Senza Custode	0.97
<i>Ubicazione</i>	
Vicino Collegamenti Pubblici	1.05
<i>Rifiniture</i>	
Buone	1.05
<i>Manutenzione</i>	
Medio	1.00

Media dei coefficienti = **1,01**

P = 1.639 €/mq x 1,01 = 1.655,39 €/mq

V₁ = 1.655,39 €/mq x 172,27 mq = 285.174 €

La valutazione dei singoli cespiti indicati nell'oggetto della presente relazione ha portato all'individuazione di n. 9 Lotti di seguito riportati:

N. LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	CONFINI	VALORE
1	Locale commerciale alla Via Pretoria, n. 139/141	Foglio 105, particella 1787, sub 34, Via Pretoria n. 139/141, piano S1/T; di categoria C/1 classe 12, consistenza di 207 mq, rendita di € 6.104,37.	Sud con via Pretoria, a est con Via dei Picernesi e a Nord e a Ovest con altre unità immobiliari dell'edificio stesso di cui fa parte.	1.051.632,06 €
2	Locale alla Via dei Picernesi, n. 9	Foglio 105, particella 1787 sub 8, categoria C/2, classe 5, consistenza di mq. 66, superficie catastale pari a 93 mq e rendita di € 187,47.	Est con Via dei Picernesi, a sud con altra unità immobiliare così come a nord e ad ovest.	147.845,64 €
	Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21	Foglio 105, particella 314 sub 2, categoria A/5, classe 8, consistenza di n. 1 vano, superficie catastale pari a 37 mq e rendita di € 54,23.	Sud con un'altra unità immobiliare, ad est con Vico Picernesi, a nord con Via XX Settembre e ad ovest con un'altra Unità Immobiliare.	
3	Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3	Foglio 105, particella 50 sub 1, categoria A/5, classe 6, consistenza di n. 1,5 vani e rendita di € 59,65.	Sud-Ovest con un'altra Unità Immobiliare, a Nord-Est con un'altra Unità Immobiliare, a Nord-Ovest con Via IV Novembre, a Sud-Est con Largo Achille Rosica.	30.590,47 €
4	Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10	Foglio 105, particella 1858 sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza di 101 mq, superficie catastale pari a 110 mq e rendita di € 286,89;	Sud con Via Plebiscito, ad Est con un'altra Unità Immobiliare, a Nord con Via Esterna San Giovanni e ad	236.714,44 €

		Foglio 105, particella 1858 sub 21, categoria C/2, classe 2, consistenza di 51 mq e rendita pari a 89,55 €.	Ovest con un'altra Unità Immobiliare.	
5	Abitazione alla Contrada Verderuolo	Foglio 19, particella 1189, categoria A/3, classe 5, consistenza pari a 5 vani e superficie Catastale uguale a 132 mq comprese aree scoperte (12 mq con esclusione), rendita di € 284,05.	L'abitazione è un corpo di fabbrica isolato all'interno della particella di terreno n. 1188.	384.812,07 €
	Terreno alla C/da Verderuolo	Foglio 19, particella 1188, qualità vigneto, classe 3, superficie pari a 3184 mq, reddito domenicale di 11,51 € e reddito agrario pari a 9,04.	Il terreno confina con il vallone, con Via Enna e con le particelle nn. 299, 1136 e 1959.	
6	Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14	Foglio 105, particella 1052 sub 16, categoria A/2, classe 8, consistenza pari a 7,5 vani e una superficie catastale al lordo delle aree scoperte di 166 mq (157 mq al netto delle aree scoperte) e rendita di € 890,89.	Sud con Via del Popolo, ad Est con un'altra Unità Immobiliare, a Nord con Via F.lli De Rosa e ad Ovest con un'altra Unità Immobiliare.	289.739,34 €
7	Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12	Foglio 105, particella 1076 sub 4 (Graffato 1077 sub 6), categoria A/3, classe 6, consistenza pari a 5,5 vani e una superficie catastale pari a 156 mq e rendita di € 369	Sud con Via del Popolo, ad Est con un'altra Unità Immobiliare, a nord con Via F.lli Assisi e ad Ovest con un'altra Unità Immobiliare.	254.104,12 €
8	Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42	Foglio 105, particella 1702 sub 32, categoria A/2, classe 6, consistenza pari a 7,5 vani e una superficie catastale pari a 160 mq (158 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 639,12.	Nord-Ovest con Via Mazzini, a Sud-Est con Via IV Novembre, a Est e ad Ovest con altre Unità Immobiliari.	272.328,14 €

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
 Via Santa Lucia, 11
 Picerno (Pz) - 85055
 0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

9	Abitazione alla Via Scale Rossano, n. 8 e abitazione al Corso Umberto I, n. 1	Foglio 105, particella 1849 sub 5, categoria A/3, classe 7, consistenza pari a 4,5 vani e una superficie catastale pari a 88 mq (87 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 360,23; Foglio 105, particella 1849 sub 9, categoria A/4, classe 6, consistenza pari a 3,5 vani e una superficie catastale pari a 72 mq (71 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 207,87;	A Nord con un'altra Unità Immobiliare, a Sud con Corso Umberto I, a Est con un'altra Unità Immobiliare, a Ovest con Scale Rossano.	285.174,00 €
---	---	--	--	--------------

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
Via Santa Lucia, 11
Picerno (Pz) – 85055
0971.991522 – 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

Quesito n.8. *Predisporre per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc..) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenze, ecc..).*

LOTTO N. 1	
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il locale commerciale di sviluppa su due livelli, Piano Terra e Piano sotto strada, ai quali si accede da un unico ingresso su via Pretoria n. 141. I livelli risultano collegati verticalmente da una scala interna. Al Piano sotto strada è ubicato anche un bagno a servizio dell'immobile.
DIRITTO REALE	Consolidamento di usufrutto
TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE	Locale commerciale
UBICAZIONE	Via Pretoria n. 139/141
CONFINI	Sud con via Pretoria, a est con Via dei Picernesi e a Nord e a Ovest con altre unità immobiliari dell'edificio stesso di cui fa parte.
DATI CATASTALI	Foglio 105, particella 1787, sub 34, Via Pretoria n. 139/141, piano S1/T; di categoria C/1 classe 12, consistenza di 207 mq, rendita di € 6.104,37.
PERTINENZE	Nessuna
CONFORMITA' URBANISTICA	Non è presente atto autorizzatorio (Licenza edilizia) in quanto immobile realizzato prima del 2 settembre 1967
TITOLO DI ACQUISTO	Successione mortis causa ██████████

LOTTO N. 2	
DESCRIZIONE IMMOBILE	L'immobile di via dei Picernesi, 9 è costituito da due locali al piano interrato collegati da un arco in muratura e vi si accede da una scala in pietra.

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
 Via Santa Lucia, 11
 Picerno (Pz) - 85055
 0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

	L'immobile di via dei Picernesi, 21 è costituito da un unico locale ubicato al piano primo di un complesso edilizio storico a cui si accede per mezzo di una piccola scala in pietra. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta precario.
DIRITTO REALE	Proprietà dei germani XXXXXXXXXXXX (Via dei Picernesi, 9) Consolidamento di usufrutto (Via dei Picernesi, 21)
TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE	Deposito
UBICAZIONE	via dei Picernesi nn. 9/21
CONFINI	Est con Via dei Picernesi, a sud con altra unità immobiliare così come a nord e ad ovest (Locale Via dei Picernesi, 9). Sud con un'altra unità immobiliare, ad est con Vico Picernesi, a nord con Via XX Settembre e ad ovest con un'altra Unità Immobiliare. (Abitazione Via dei Picernesi, 21).
DATI CATASTALI	Foglio 105, particella 1787 sub 8, categoria C/2, classe 5, consistenza di mq. 66, superficie catastale pari a 93 mq e rendita di € 187,47. (Locale Via dei Picernesi, 9). Foglio 105, particella 314 sub 2, categoria A/5, classe 8, consistenza di n. 1 vano, superficie catastale pari a 37 mq e rendita di € 54,23. (Abitazione Via dei Picernesi, 21).
PERTINENZE	Nessuna
CONFORMITA' URBANISTICA	Non è presente atto autorizzatorio (Licenza edilizia) in quanto immobile realizzato prima del 2 settembre 1967
TITOLO DI ACQUISTO	Compravendita (Via dei Picernesi, 9) Successione mortis causa XXXXXXXXXXXX (Via dei Picernesi, 21)

LOTTO N. 3	
DESCRIZIONE IMMOBILE	Ad oggi l'immobile è accatastato come abitazione ma utilizzato come deposito.
DIRITTO REALE	Consolidamento di usufrutto
TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE	Deposito/box
UBICAZIONE	Largo Achille Rosica n.3
CONFINI	Sud-Ovest con un'altra Unità Immobiliare, a Nord-Est con un'altra Unità Immobiliare, a Nord-Ovest con Via IV Novembre, a Sud-Est con Largo Achille Rosica.
DATI CATASTALI	Foglio 105, particella 50 sub 1, categoria A/5, classe 6, consistenza di n. 1,5 vani e rendita di € 59,65.
PERTINENZE	Nessuna
CONFORMITA' URBANISTICA	Non è presente atto autorizzatorio (Licenza edilizia) in quanto immobile realizzato prima del 2 settembre 1967

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
 Via Santa Lucia, 11
 Picerno (Pz) - 85055
 0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

TITOLO DI ACQUISTO	Successione mortis causa De Bonis Angiola
--------------------	---

LOTTO N. 4	
DESCRIZIONE IMMOBILE	Ad oggi l'immobile è utilizzato interamente come deposito e risulta essere un'unica unità immobiliare.
DIRITTO REALE	Consolidamento di usufrutto
TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE	Deposito
UBICAZIONE	via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10
CONFINI	Sud con Via Plebiscito, ad Est con un'altra Unità Immobiliare, a Nord con Via Esterna San Giovanni e ad Ovest con un'altra Unità Immobiliare.
DATI CATASTALI	Foglio 105, particella 1858 sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza di 101 mq, superficie catastale pari a 110 mq e rendita di € 286,89; Foglio 105, particella 1858 sub 21, categoria C/2, classe 2, consistenza di 51 mq e rendita pari a 89,55 €.
PERTINENZE	Nessuna
CONFORMITA' URBANISTICA	Non è presente atto autorizzatorio (Licenza edilizia) in quanto immobile realizzato prima del 2 settembre 1967
TITOLO DI ACQUISTO	Successione mortis causa XXXXXXXXXX

LOTTO N. 5	
DESCRIZIONE IMMOBILE	Il cespite è composto di due piani più i locali di sgombero nel sottotetto: il piano terra è parzialmente interrato solo nel lato posteriore, il primo piano e il sottotetto sono completamente fuori terra. La struttura portante è in cemento armato con tramezzature in laterizio e i solai sono il latero- cemento; la copertura è a doppia falda, impermeabilizzata e ricoperta di tegole. Il piano terra presenta un unico ambiente con annesso i servizi igienici e comunica con il primo piano tramite una scala in cemento armato. Il piano primo è caratterizzato dalla presenza di quattro camere più un bagno e la botola di accesso al locale sottotetto. Sul prospetto laterale sinistro sorge un piccolo locale adibito a cantina con struttura in muratura, ad oggi non accatastato.
DIRITTO REALE	Consolidamento di usufrutto
TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE	Abitazione e terreno
UBICAZIONE	Contrada Verderuolo
CONFINI	L'abitazione è un corpo di fabbrica isolato all'interno della particella di terreno n. 1188. Il terreno confina con il vallone, con Via Enna e con le particelle nn. 299, 1136 e

	1959.
DATI CATASTALI	Foglio 19, particella 1189, categoria A/3, classe 5, consistenza pari a 5 vani e superficie Catastale uguale a 132 mq comprese aree scoperte (12 mq con esclusione), rendita di € 284,05. Foglio 19, particella 1188, qualità vigneto, classe 3, superficie pari a 3184 mq, reddito domenicale di 11,51 € e reddito agrario pari a 9,04.
PERTINENZE	Cantina
CONFORMITA' URBANISTICA	Non è presente atto autorizzatorio (Licenza edilizia) in quanto immobile realizzato prima del 2 settembre 1967
TITOLO DI ACQUISTO	Successione mortis causa C. Paolo Angeli

LOTTO N. 6

DESCRIZIONE IMMOBILE	<p>La struttura è in cemento armato e la sua costruzione risale agli inizi degli anni '60.</p> <p>L'appartamento risulta in buono stato conservativo ed è ben rifinito; tuttavia presenta chiazze di umidità, dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche; l'esposizione a Sud e le ampie finestre e balconi ne garantiscono luminosità e areazione oltre che panoramicità a 360 gradi.</p> <p>La distribuzione degli ambienti risulta piuttosto funzionale: sono presenti ampie camere da letto dotate di balconi ed una zona giorno composta da un grande salone e una cucina con doppio servizio igienico.</p> <p>La pavimentazione è in parquet in ogni stanza della casa e si presenta in ottimo stato; gli ambienti atti ai servizi presentano invece pavimento in ceramica. Le pareti sono tinteggiate o presentano finiture in carta da parati; i serramenti sono in buono stato, le finestre sono di legno con doppio infisso.</p> <p>Gli impianti tecnologici necessari sono tutti presenti: impianto di riscaldamento autonomo, idrico- sanitario ed elettrico. La posizione topografica, l'altezza di piano e l'esposizione ne aumentano il pregio e l'appetibilità commerciale.</p>
DIRITTO REALE	Consolidamento di usufrutto
TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE	Abitazione
UBICAZIONE	Vico Giuseppe Scalea, n. 14
CONFINI	Sud con Via del Popolo, ad Est con un'altra Unità Immobiliare, a Nord con Via F.lli De Rosa e ad Ovest con un'altra Unità Immobiliare.
DATI CATASTALI	Foglio 105, particella 1052 sub 16, categoria A/2, classe 8, consistenza pari a 7,5 vani e una superficie catastale al lordo delle aree scoperte di 166 mq (157 mq al netto delle aree scoperte) e rendita di € 890,89.

Ph. D. Arch. Cristoforo Pacella
Via Santa Lucia, 11
Picerno (Pz) - 85055
0971.991522 - 331.4680697
Cristoforo.pacella@ecoplanurbanistica.it

	<p>distribuzione degli ambienti risulta funzionale, considerando che i setti portanti sono stati necessariamente lasciati inalterati.</p> <p>Gli impianti elettrico, idrico- sanitario e di riscaldamento sono funzionanti e in buone condizioni.</p> <p>Lo stato della pavimentazione è ottimo, il parquet è presente in tutti gli ambienti, tranne in quelli destinati ai servizi.</p>
DIRITTO REALE	Consolidamento di usufrutto
TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE	Abitazione
UBICAZIONE	Via Scale Rossano n. 8 e al Corso Umberto I, n. 1
CONFINI	A Nord con un'altra Unità Immobiliare, a Sud con Corso Umberto I, a Est con un'altra Unità Immobiliare, a Ovest con Scale Rossano.
DATI CATASTALI	<p>Foglio 105, particella 1849 sub 5, categoria A/3, classe 7, consistenza pari a 4,5 vani e una superficie catastale pari a 88 mq (87 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 360,23;</p> <p>Foglio 105, particella 1849 sub 9, categoria A/4, classe 6, consistenza pari a 3,5 vani e una superficie catastale pari a 72 mq (71 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 207,87;</p>
PERTINENZE	Nessuna
CONFORMITA' URBANISTICA	Non è presente atto autorizzatorio (Licenza edilizia) in quanto immobile realizzato prima del 2 settembre 1967
TITOLO DI ACQUISTO	Successione mortis causa ██████████